



VOS INTERLOCUTEURS

2

Le gardien

Le gardien est votre interlocuteur privilégié. Il est chargé de nombreuses missions parmi lesquelles :

- L'entretien de toutes les parties communes (hall, ascenseurs, cages d'escaliers, locaux des poubelles, espaces verts, parkings),
- La prise en compte des réclamations locatives, le suivi et votre information
- Le suivi des interventions des entreprises (chauffage, ascenseurs, travaux, contrôle d'accès...)
- C'est à lui que vous remettez chaque année l'attestation d'assurance de votre logement.

Votre gardien est présent à sa loge aux horaires indiqués.

**Il est joignable du lundi au vendredi de :
8h à 12h et de 15h à 19h.**

Le service technique

Il a en charge la maintenance et l'entretien de votre résidence.

Le service de la gestion locative

Il a en charge toutes les questions liées à la « vie dans votre logement ».



VOUS ENTREZ DANS VOTRE APPARTEMENT

3

Lors de votre entrée dans un nouveau logement des démarches sont à effectuer

Le contrat de location

Vous avez signé le contrat de location :

- Il fixe vos droits et obligations ainsi que ceux de la Fondation de Madame J. Lebaudy,
- Il vous engage ainsi que la Fondation de Madame J. Lebaudy.

L'assurance

- La loi vous oblige à assurer votre logement dès votre entrée dans les lieux.
- Souscrivez une assurance multirisques en garantie des risques d'incendie, explosion, dégât des eaux et responsabilité civile. Cette dernière assurance couvre les dommages causés accidentellement à autrui par vous-même, vos enfants, votre conjoint, votre employé, vos animaux ou les objets vous appartenant.
- Remettez à votre gardien à chaque date d'échéance une nouvelle attestation en cours de validité.

L'absence d'assurance engage votre responsabilité en cas de sinistre et peut entraîner la résiliation de votre bail un mois après un commandement de produire l'attestation d'assurance demeuré infructueux.

INFO

En cas de sinistre, prévenez votre assureur dans un délai de 5 jours ouvrés (2 jours pour un vol). Remettez la déclaration de sinistre à votre gardien.

L'état des lieux d'entrée

- Signé par le propriétaire ou son représentant et vous même(s), l'état des lieux est un document de référence qui témoignera, lorsque vous partirez, de l'état dans lequel se trouvait l'appartement à votre arrivée.

Le changement d'adresse

- Communiquez votre nouvelle adresse aux administrations, services publics et correspondants suivants :
 - Fournisseurs de fluides
 - Opérateurs de téléphonie et/ou d'accès internet
 - Caisse de Sécurité Sociale
 - Caisse d'Allocations Familiales
 - Service des Impôts
 - Etablissements scolaires de vos enfants
- Avant d'entrer dans votre logement :
 - Transférez votre abonnement de téléphone
 - Faites ouvrir vos compteurs de fournisseur de fluides en contactant l'agence concernée



IMPORTANT

Pensez à adapter les contrats d'électricité et de gaz à vos besoins réels. Le coût mensuel de ces abonnements est lié à la puissance souscrite.



CE QUE VOUS PAYEZ

4

Tout ce qui concerne le loyer principal et les charges locatives de votre logement et annexes (emplacements de stationnement...)

Lors de la signature du bail

Le dépôt de garantie

Il correspond à un mois de loyer hors charges. Après votre départ, il vous est restitué, déduction faite des éventuelles indemnités pour réparations locatives.

Tous les mois

Vous recevez chaque mois un avis d'échéance sur lequel figurent le montant du loyer et des provisions pour charges y compris les déductions éventuelles au titre de l'Allocation Logement et/ou Allocation Personnalisée au Logement.

Le loyer

- Dans le contrat de location figurent son montant et le principe de révision.
- Il est payable à terme échu et à date fixe.

Les provisions pour charges

Elles concernent les dépenses qui sont à votre charge.

- En fonction des équipements de l'immeuble, ils correspondent aux dépenses suivantes :
 - charges générales (entretien de l'immeuble, contrats d'entretien, taxes...)
 - charges chauffage,
 - charges individuelles : eau, énergie, équipement individuel, location de compteur...
 - charges d'ascenseur.

Une fois par an

- Les provisions pour charges sont ajustées en fonction des dépenses réelles et(ou) d'un budget prévisionnel.
- Le décompte individuel de régularisation des charges vous est adressé. Il indique :
 - Le montant des dépenses engagées à répartir pour votre immeuble,
 - Votre quote-part, calculée au prorata de la période d'occupation effective du logement et annexes et le cas échéant de votre consommation d'eau individuelle.
 - Le solde restant après déduction des provisions versées.
- Vous disposez de six mois pour consulter les justificatifs correspondants, en prenant rendez-vous avec le service de la gestion locative.

Les modalités de paiement

Les règlements s'effectuent par différents moyens de paiement :

- le prélèvement automatique le 12 de chaque mois,
- le prélèvement ponctuel (TIP-SEPA),
- le chèque,
- le virement bancaire.



INFO

Optez pour le prélèvement automatique, c'est gratuit, pratique et facile. Vous ne supportez aucun frais.

En cas de difficultés de paiement

- N'attendez pas, prévenez nous. Nous vous aiderons à trouver des solutions.
- Ne laissez jamais votre dette prendre de l'ampleur car les conséquences peuvent être graves et coûteuses.
- Vous pouvez solliciter le service de la gestion locative et consulter l'assistant(e) social(e) de votre mairie.

Les aides financières versées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

En fonction de votre situation familiale et de vos revenus, adressez-vous directement à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou autres organismes qui peut vous aider à supporter le coût de votre loyer par le versement d'une Aide au Logement (APL ou AL).

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) et l'Allocation Logement (AL)

- Si votre logement est conventionné, vous pouvez bénéficier de l'APL ou de l'AL si le logement n'est pas conventionné.
- Ces aides sont calculées en fonction de la composition de la famille, du montant du loyer et des ressources du foyer et versées directement au bailleur ; elles viennent en déduction de votre échéance mensuelle.



RAPPEL

Pensez à informer votre Caisse d'Allocations Familiales de tout changement familial : www.caf.fr



Bien vivre ensemble, c'est se respecter les uns les autres !

Le bruit

- Le bruit est une source de conflit, veillez à respecter ; la tranquillité de vos voisins en contrôlant le volume sonore de la télévision, la radio et la musique, en évitant les claquements de porte ou de talons.
- Le bruit gêne non seulement la nuit, mais également dans la journée. Vos voisins peuvent être souffrants ou astreints à des horaires de travail particuliers.
- Si vous êtes amenés à faire du bruit (travaux ou fête), prévenez vos voisins, ils apprécieront d'avoir été informés et sauront que la gêne est temporaire.

Si vous subissez des nuisances essayez de trouver une solution amiable. Rencontrez vos voisins, expliquez-leur calmement les gênes que vous supportez et les conséquences qu'elles peuvent entraîner sur votre vie privée.

Les animaux

Les animaux de compagnie

- Surveillez votre animal pour éviter, les accidents, la dégradation des parties communes.
- Ne le laissez pas seul pendant de longues périodes.

Les animaux dangereux

- Comme le précise le règlement intérieur, seuls sont tolérés les animaux de compagnie à l'exclusion des chiens de 1^{ère} et de 2^e catégorie (Loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 et Décret n° 99-1164 du 29 décembre 1999), des animaux exotiques et des nouveaux animaux de compagnie.

Vivre ensemble c'est aussi participer à la vie de l'immeuble en prenant régulièrement connaissance des informations apposées dans les panneaux d'affichage.

INFO

La Fondation de Madame J. Lebaudy est partenaire de l'association « Immeubles en Fête - Fête des Voisins ». À cet effet le gardien se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Pour une meilleure qualité de vie

Respecter les parties communes, c'est le rôle de chacun

- Respectez le hall, les escaliers, l'ascenseur et les espaces extérieurs.
- Ne jetez rien par les fenêtres et balcons.
- Ne secouez pas vos tapis, balais et paillassons
- Évitez les arrosages intempestifs.
- N'étendez pas de linge de façon visible de l'extérieur.
- Toute dégradation ou salissure volontaire peut vous être facturée.
- Ne poser pas de pots de fleurs sur les appuis de fenêtres.

Si vous subissez des troubles de voisinage, tentez, dans un premier temps, de trouver une solution amiable avec les personnes concernées.

Respectez les locaux communs et préservez leur libre accès

- En utilisant les locaux prévus pour le rangement des poussettes et des vélos.
- En garant correctement votre véhicule dans les parkings à la place qui vous est attribuée.
- Le débarras de vos encombrants vous incombe. Appelez les services compétents de votre mairie avant de les déposer sur la voie publique. Numéro d'appel 3975 (Paris uniquement).
- Laissez l'accès de votre logement aux représentants de la Fondation de Madame J. Lebaudy ou toute personne mandatée par celle-ci pour réaliser des travaux d'entretien ou d'expertise.
- Pour votre sécurité et celle des autres, laissez libres les accès pompiers.



L'incendie

INFO

Prévenez ou faites prévenir les pompiers en composant le 18 ou le 112 et attendez leur intervention en appliquant les consignes de sécurité qui suivent.

Le feu se déclare dans une pièce de votre appartement

- Fermez la porte de cette pièce et les fenêtres de l'appartement pour éviter les courants d'air.
- Fermez le gaz si le logement en est équipé.
- Sortez de votre logement en fermant la porte derrière vous.
- Attendez à l'extérieur de l'immeuble et allez à la rencontre des pompiers.

Le feu se déclare dans les parties communes de votre immeuble

- Restez dans votre logement et n'empruntez surtout pas l'ascenseur.
- Fermez votre porte d'entrée.
- Fermez le gaz si le logement en est équipé.
- Mettez du linge mouillé au bas de la porte d'entrée.
- Manifestez-vous aux fenêtres.
- Rappelez-vous qu'en cas d'atmosphère enfumée, l'air est plus respirable au ras du sol.

D'une manière générale

- Ne stationnez pas votre véhicule dans les zones d'accès des pompiers.
- N'encombrez pas les couloirs, les escaliers, les gaines techniques.

Les fuites de gaz

- Vérifiez régulièrement l'état du flexible de raccordement de votre cuisinière à gaz et sa date de validité.
- Ne bouchez pas les grilles de ventilation : elles assurent votre protection, permettent une bonne ventilation des pièces et évitent tout risque d'asphyxie.

Si vous constatez une fuite de gaz

- Fermez les robinets de gaz, ouvrez les fenêtres.
- Évitez de créer toute flamme ou manipulation électrique.
- Alerte les pompiers en téléphonant hors de la zone de danger.

L'ascenseur

- Ne laissez jamais les enfants utiliser seuls les ascenseurs.
- De manière générale ne manipulez pas les portes en dehors de l'usage normal de l'ascenseur.

En cas d'incendie, ne JAMAIS utiliser l'ascenseur pour évacuer l'immeuble.

En cas de panne

- Si vous êtes à l'intérieur, conformez-vous aux consignes, utilisez le bouton d'alarme et attendez l'intervention des secours.
- Si vous êtes à l'extérieur, ne tentez aucune manœuvre, prévenez le gardien et/ou la société de maintenance de l'ascenseur. Tranquillisez ceux qui sont à l'intérieur de la cabine.

Les risques électriques

- Vérifiez régulièrement le bon état de vos prises électriques et les câbles de raccordement de vos appareils électriques.
- N'utilisez aucun appareil électrique en ayant les pieds mouillés ou nus.
- Respectez les règles de sécurité, ne modifiez pas les installations électriques.
- Si vous avez des enfants en bas âge, nous vous recommandons l'utilisation de cache-prises.



ATTENTION

Ne prenez jamais l'initiative de modifier l'installation électrique de votre logement. Votre sécurité en dépend !

ATTENTION aux prises multiples surchargées, aux cordons électriques rafistolés.

Les dégâts des eaux

- En cas de fuite, coupez l'eau de l'alimentation générale de votre appartement.
- Prévenez immédiatement le gardien.
- Dans le cas d'un dégât des eaux, établissez un constat amiable et envoyez-le à votre compagnie d'assurance et remettez un exemplaire à votre gardien (y compris si le voisin est concerné).
- Pour tous sinistres, prévenez votre assureur dans un délai de 5 jours ouvrés (2 jours pour un vol).

Nous vous rappelons que toutes réparations de fuites après le robinet d'arrêt est à la charge du locataire. Des fuites non réparées entraînent une forte consommation d'eau individuelle et génèrent, lors de la régularisation annuelle des charges, une facturation importante.

Les détecteurs de fumée

Depuis l'arrêté publié au Journal officiel du 14 mars 2013 chaque appartement est équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (Normes NF ou CE). Leurs entretien et fonctionnement sont à la charge du locataire.

Installé de préférence dans la circulation ou le dégagement desservant les chambres, ce détecteur est fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur.

Ce que précise l'arrêté du 14 mars 2013 : tout lieu d'habitation doit être équipé d'un détecteur de fumée au plus tard le 8 mars 2015. Toutefois un amendement dans la loi Macron reporte ce délai au 1^{er} janvier 2016.

La Fondation de Madame Jules Lebaudy a pris la décision de prendre à sa charge la fourniture et pose des DAAF (Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumée). L'entretien reste à la charge des locataires.

Ce que fait la Fondation de Madame Jules Lebaudy : elle informe les locataires de cette obligation.

Entretien de la chaudière

Les appartements équipés de chaudières individuelles sont sous contrat d'entretien par le biais de la Fondation de Madame J. Lebaudy.

Laissez l'accès à votre logement aux entreprises mandatées par la Fondation pour réaliser les travaux de maintenance.



IMPORTANT

LORSQUE VOUS VOUS ABSENTEZ POUR PLUSIEURS JOURS

- Fermez le robinet d'arrivée du gaz, l'électricité, le(s) robinet(s) d'arrivée d'eau.
- Pensez à laisser vos coordonnées à votre gardien.



CONSEILS POUR ENTREtenir VOTRE LOGEMENT

7

Portes et fenêtres

Pensez à **huiler légèrement** les parties mobiles, paumelles, crémones...

Pour poser des rideaux, **il est interdit de percer** les fenêtres en PVC.

Ne peignez pas les joints d'étanchéité car la peinture risquerait de les abîmer.

Si vous devez changer les joints de menuiserie, **évit**ez les joints mousse trop épais qui gêneraient la fermeture des portes et des fenêtres et risqueraient de les déformer.

Sols, murs et plafonds

Ils nécessitent le plus grand soin. Ne les laissez pas se dégrader.

Assurez les réparations qui vous incombent : carrelage, faïences cassées, trous dans les murs, papiers peints déchirés ou crayonnés, sols détériorés...

Sols : évitez le lavage à grande eau et entretenez les régulièrement.

Revêtements muraux : il est interdit de crépir, de coller des panneaux en liège, en polystyrène ou en lambris sur les murs ou les plafonds. Décollez toujours le papier peint existant avant d'en coller un nouveau.

Utilisez des chevilles et des crochets appropriés afin d'éviter toute dégradation.

Chauffage

Il est **interdit** de poser des tablettes sur les radiateurs ou les convecteurs.

Ne faites pas sécher le linge sur les appareils, sinon vous provoqueriez un dégagement anormal d'humidité, l'apparition de moisissures ou un risque d'incendie dans votre logement.

Si votre logement est équipé de convecteurs, nettoyez-les régulièrement en aspirant les poussières.

Gaz

Veillez à ne pas dépasser la date limite de validité inscrite sur le tuyau flexible.

Remplacez le tuyau avant la date limite de validité inscrite dessus. En cas de non-remplacement, votre responsabilité est engagée.

Il est interdit de stocker ou d'utiliser des bouteilles de gaz à l'intérieur des logements et caves.

Ventilation

Une bonne ventilation évite l'accumulation de mauvaises odeurs, de gaz toxiques et la formation de moisissures.

N'obstruez en aucun cas les bouches d'extraction et les grilles d'entrée d'air (sur les portes et les fenêtres) et nettoyez-les régulièrement.

Ne raccordez jamais de hottes mécaniques ou de sèche-linge aux bouches de ventilation.

Aérez régulièrement votre logement.

Robinetterie, chasse d'eau

Maintenez en bon état les joints sanitaires autour des lavabos, baignoires et éviers afin d'éviter les infiltrations d'eau.

Nettoyez régulièrement les siphons des lavabos, de la baignoire, de la douche et de l'évier afin d'éviter l'encrassement des évacuations.

Lorsque les robinets fuient, inutile de les serrer à fond. Il est beaucoup plus efficace de **changer les joints**.

Toilettes

Ne jetez rien qui risquerait de gêner l'évacuation et d'occasionner des dégâts importants.



VOTRE SITUATION DE FAMILLE CHANGE

8

Tout changement de votre situation familiale est à signaler

Mariage

Le conjoint devient titulaire à part entière du contrat de location. Vous devez transmettre à la Fondation un justificatif de mariage.

PACS

Le PACS ne donne pas droit à la cotitularité du bail mais permet aux signataires de bénéficier du transfert du bail, sans délai, en cas de décès ou d'abandon du domicile par l'un des conjoints.

Concubinage

En cas de décès ou d'abandon du domicile, le concubin bénéficie du transfert du bail sous réserve d'apporter la preuve de la vie commune pendant au moins un an avant l'un de ces événements.

Naissance, adoption

Avertissez la Fondation et la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) pour une mise à jour de votre situation.

Séparation, divorce

En cas de séparation, la personne qui quitte le logement doit informer la Fondation de son départ par courrier recommandé avec accusé réception.

En cas de divorce, il est nécessaire de fournir la copie de la partie du jugement de divorce mentionnant le bénéficiaire du logement ou à défaut une lettre de congé de la personne quittant le logement. Jusqu'à la transcription du jugement de divorce, les époux demeurent tenus solidairement au paiement des loyers et des charges.



IMPORTANT

La seule séparation de fait n'entraîne pas une modification des droits et des obligations des locataires.

Décès de l'un des conjoints

Informez la Fondation en lui transmettant l'acte de décès délivré par la mairie. La Fondation pourra assurer le transfert du bail au conjoint survivant.

En cas de décès ou abandon de domicile (départ brusque et imprévisible non concerté), le bail est transféré de plein droit :

- au conjoint,
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an,
- au partenaire lié par un PACS,
- aux ascendants du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an.



VOUS QUITTEZ VOTRE LOGEMENT

9

Vous résiliez votre contrat de location

Informez la Fondation de votre départ par lettre recommandée avec accusé réception :

- le congé doit être signé par les titulaires du bail,
- le loyer et les charges sont dus jusqu'à la fin du préavis,
- la nouvelle adresse doit être précisée dans ce courrier.

INFO

Pendant la période de préavis : vous devez laisser l'accès à votre logement.

Visite conseil

- Elle a pour objectif de vous informer des éventuelles remises en état.
- Elle vous sera proposée dès réception de votre avis de congé.

À votre départ le logement doit être laissé en bon état. Outre le nettoyage du logement, la remise en état vous sera demandée en cas de :

- papiers peints déchirés / décollés,
- couleurs vives sur murs et plafonds,
- portes, fenêtres ou serrures abîmées,
- vitres cassées ou fêlées,
- revêtements de sol détériorés,
- appareils sanitaires cassés ou fêlés,
- robinetterie en mauvais état de fonctionnement,
- trous dans les murs,
(liste non exhaustive).

L'état des lieux de sortie

- L'état des lieux de sortie est effectué en votre présence, ou celle de votre représentant muni d'une procuration, lorsque votre logement et les éventuels locaux annexes (cave, parking, box) sont totalement vidés.
- Sa comparaison avec celui établi lors de votre entrée dans le logement permet de déterminer l'état du logement.
- Pensez à résilier vos différents abonnements (électricité, gaz, eau, téléphone, câble...).
- Relevez les index des compteurs et vérifiez qu'ils figurent sur l'état des lieux de sortie.

La remise des clés

Lors de l'état des lieux, vous devez rendre toutes les clés de votre logement, cave, boîte aux lettres, locaux communs, accès cave, parking, ainsi que les émetteurs et les badges d'accès.

L'arrêt de compte

- Vous sera adressé :
 - sous un délai d'1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
 - sous un délai de 2 mois si des dégradations ou des travaux sont à effectuer.
- Cet arrêté de compte comprend votre dépôt de garantie, déduit éventuellement :
 - des charges restant dues,
 - des éventuelles réparations locatives.